



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000392158

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1000355-77.2021.8.26.0512, da Comarca de Rio Grande da Serra, em que é apelante/apelado JL EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SC LTDA., são apelados/apelantes JAQUELINE FLORÊNCIO DE CARVALHO, MARIA DE LOURDES PEREIRA DA SILVA (JUSTIÇA GRATUITA), PEDRO DOS SANTOS (JUSTIÇA GRATUITA) e WELLINGTON FLORÊNCIO DE CARVALHO.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 10ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **NEGARAM PROVIMENTO ao recurso dos réus e DERAM PROVIMENTO ao recurso da autora, V.U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores JAIR DE SOUZA (Presidente sem voto), COELHO MENDES E JOSÉ APARÍCIO COELHO PRADO NETO.

São Paulo, 24 de abril de 2025.

ELCIO TRUJILLO
Relator(a)
Assinatura Eletrônica

10ª Câmara – Seção de Direito Privado

Apelação nº 1000355-77.2021.8.26.0512

Comarca: Rio Grande da Serra
Ação: Reivindicatória
Apte(s): J. L. Empreendimentos Imobiliários S/C Ltda. (e outros)
Apdo(a)(s): Pedro dos Santos (e outra) (AJ) (e outra)

Voto nº 48.796

DIREITO CIVIL. APELAÇÃO. AÇÃO
REIVINDICATÓRIA. PROCEDÊNCIA DA AÇÃO E
IMPROCEDÊNCIA DA RECONVENÇÃO.

I. CASO EM EXAME

1. A autora alega ser titular do domínio do imóvel, ocupado pelos réus a título precário, e busca imissão na posse. A sentença reconheceu a titularidade da autora e rejeitou a exceção de usucapião dos réus, autorizando a retenção do bem até indenização por benfeitorias pleiteadas em reconvenção.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

2. A questão em discussão consiste em (i) a validade da titularidade do domínio do imóvel pela autora; (ii) a possibilidade de reconhecimento de usucapião pelos réus e (iii) se as alegadas benfeitorias realizadas pelos ocupantes são passíveis de indenização.

III. RAZÕES DE DECIDIR

3. A documentação apresentada comprova a titularidade do imóvel pela autora, não tendo os réus título válido.

4. A tese de usucapião não se aplica, pois não foi cumprido o requisito temporal necessário, e a posse dos réus é considerada injusta.

IV. DISPOSITIVO E TESE

5. Recurso dos réus não provido e recurso da autora provido.

Tese de julgamento: 1. A titularidade do domínio do imóvel pela autora é comprovada pelo registro. 2. A usucapião não se aplica por ausência de posse justa e, consequentemente, não cabe retenção e indenização pelas alegadas benfeitorias realizadas.

Legislação Citada: Código Civil, art. 97 e 1.228.

Jurisprudência Citada: TJSP, Apelação cível nº 0016159-11.2012.8.26.0224, Rel.^a Des.^a Ângela Moreno Pacheco de Rezende Lopes, j. 25.02.2025; TJSP, Apelação cível nº 1007844-75.2021.8.26.0348, Rel. Des. Alexandre Lazzarini, j. 25.02.2025; TJSP, Apelação cível nº 1043758-63.2016.8.26.0224, Rel. Des. Alexandre Marcondes, j. 28.04.2022.

Trata-se de ação reivindicatória julgada procedente e reconvenção julgada parcialmente procedente, pela r. sentença de fls. 982/988, de relatório adotado.

Apelam ambas as partes: a autora, alegando ausência de boa-fé dos réus, não havendo que se falar em indenização das benfeitorias e ressarcimento das despesas com IPTU (fls. 991/1.005); os réus, alegando ocupação pelo lapso temporal necessário para o reconhecimento de usucapião (fls. 1.014/1.031). Contrarrazões (fls. 1.051/1.063 e 1.065/1.072).

É o relatório.

O recurso da autora comporta provimento e o dos réus não merece prosperar.

Alega a autora ser titular do domínio do imóvel objeto dos autos, sendo que os réus ocupam o imóvel a título precário e se recusam a lhe entregar o bem, pretendendo seja imitada na posse, sob pena de multa diária em caso de recusa.

A r. sentença julgou a ação procedente por haver suficiente comprovação da titularidade do domínio do imóvel pela autora, rejeitada a exceção de usucapião alegada pelos réus, e parcialmente procedente a reconvenção para autorizar os ocupantes à retenção do bem até que sejam indenizados pelas benfeitorias realizadas, condenados os réus ao ônus de sucumbência, arbitrada a verba honorária em 10% sobre o valor atualizado da causa na ação principal, e condenada a autora reconvinda ao ônus de sucumbência na reconvenção, arbitrada a verba honorária em 10% sobre o valor atualizado da condenação.

Daí os apelos.

De início, sustentam os réus pela nulidade da r. sentença por cerceamento de defesa diante indeferimento da produção de outras provas.

Contudo, ausente razão.

Dispõe o artigo 355, inciso I do novel diploma processual, *“que o juiz julgará antecipadamente o pedido, proferindo sentença com resolução de mérito, quando: I - não houver necessidade de produção de outras provas;”*, indeferindo, assim, as diligências inúteis ou meramente protelatórias, sendo que na hipótese, dispensável se apresentava a produção das demais provas, pois em nada socorreria os requeridos, sendo que a demonstração documental trazida pelas partes cuidou de revelar a possibilidade de pronto julgamento, dispensando maior dilação probatória.

E isto porque, *“Sendo o juiz o destinatário da prova, somente a ele cumpre aferir sobre a necessidade ou não de sua realização”* (RT 305/121).

Ademais, *“Em matéria de julgamento antecipado da lide, predomina a prudente discricção do magistrado, no exame da necessidade ou não da realização de prova em audiência, ante as circunstâncias de cada caso concreto e a necessidade de não ofender o princípio basilar do pleno contraditório”* (STJ-4ª Turma, Resp 3.047-ES, rel. Min. Athos Carneiro, j. 21.8.90, DJU 17.9.90, p. 9.514).

Portanto, tendo em vista a irrelevância das diligências, era dever do magistrado *a quo* indeferir os atos inúteis, em atenção ao princípio da celeridade processual.

Resta, portanto, rejeitada a preliminar invocada.

Quanto ao mérito, o documento de fls. 27 – matrícula do imóvel – demonstra existência de regular registro do lote em nome da autora.

Tem a autora legitimidade para reivindicar o imóvel que lhe pertence e, pelo conteúdo probatório apresentado, indevidamente assumido pelos réus.

O artigo 1.228 do Código Civil, ao estabelecer que *“O proprietário tem a faculdade de usar, gozar e dispor da coisa, e o direito de reavê-la do poder de quem quer que injustamente a possua ou detenha”*, toma a expressão “posse injusta” em sentido genérico e não apenas quando ela ocorre por violência, clandestinidade ou precariedade.

Trata-se de direito elementar e fundamental do proprietário ir buscar a coisa onde se encontra e em poder de quem se encontra.

Possuir injustamente, segundo indica Sílvio de Salvo Venosa, *“é ter o bem sem o direito de possuir (ius possidendi)”* (Direito Civil:

direitos reais, 6ª ed., São Paulo: Atlas, 2006, v. 5, p. 219).

A indicada aquisição do bem imóvel por contrato particular de compra e venda (fls. 153/154) a justificar a posse pelos réus não tem, da mesma forma, condição de afastar o direito da autora que, em face documentação encartada, com escritura regular, cuidou da efetivação do registro indispensável em Cartório de Registro de Imóveis tendo, portanto, o reparo adequado da lei.

Os réus não têm título de domínio, mas apenas contrato particular, enquanto a autora detém título de propriedade, devidamente registrada na matrícula do imóvel (fls. 27).

Possuindo a autora título perfeito de propriedade devidamente registrado, sobrepõe-se a qualquer outro contrato assinado pelos réus sem o respectivo registro.

Ainda que de boa-fé, certo é que os ocupantes adquiriram o bem daquele que não detinha o *"jus disponendi"*.

A tese de usucapião também não se aplica ao caso, pois, embora possível reconhecer a inversão da qualidade da posse, certo é que requisito essencial não foi cumprido, o temporal.

A documentação mais longa que pudesse caracterizar o *"animus domini"* em nome dos réus é de dezembro de 2012 (fls. 157), contando-se o prazo para a alegada posse com intenção de donos a partir desta data.

Com a ciência dos réus da presente ação em 26 de julho de 2021 (fls. 47/48), não havia transcorrido o decurso do prazo prescricional de quinze anos da usucapião extraordinária, considerando-se ser este o prazo aceitável para o caso dos autos, diante ausência de justo título pelos réus, inviabilizando a adoção da modalidade de usucapião ordinária.

A impossibilidade de se acolher a tese de defesa dos réus de reconhecimento da usucapião decorre da não alteração da qualidade da posse, por serem os réus meros ocupantes, conhecedores de quem é a proprietária.

Na lição de Benedito Silvério Ribeiro, em sua obra *"Tratado de Usucapião"*¹:

"O conhecimento do domínio alheio faz com que a posse seja exercida sem 'animus domini'. Enfim, não têm posse 'ad usucapionem', por faltar o 'animus domini', aquelas pessoas jungidas por um contrato e

¹ Ed. Saraiva, 5ª edição, 2007.

ainda quando tenham ciência do exercício da posse para terceiro” (Vol. 1, pág. 712).

Assim, não socorre aos réus a defesa de usucapião diante não cumprimento do requisito do lapso temporal de qualquer modalidade que seja.

Quanto ao pedido dos réus de retenção por benfeitorias, diante da previsão do artigo 97 do Código Civil vigente, de que *“não se consideram benfeitorias os melhoramentos ou acréscimos sobrevindos ao bem sem a intervenção do proprietário, possuidor ou detentor”*, não lhes cabe direito a qualquer indenização.

Eventual questionamento sobre direitos remete os réus para específica medida junto a quem pagaram o preço.

E finalmente, com relação às despesas e tributos incidentes sobre o imóvel, são inerentes à própria fruição do imóvel, sendo, portanto, de integral responsabilidade da parte ocupante, não havendo que se falar em ressarcimento de referidas despesas desembolsadas pelos recorrentes, merecendo parcial reforma a r. sentença para julgar totalmente improcedente a reconvenção.

Referente ao tema posto em debate, este Egrégio Tribunal de Justiça vem assim decidindo:

“AÇÃO REIVINDICATÓRIA - Autora que reclama a posse de um lote com benfeitorias, com base na propriedade - Sentença de procedência do pedido inicial e improcedência da exceção de usucapião arguida em defesa Recursos das partes Autora postula a modificação do termo inicial da indenização pela ocupação indevida e sua condenação nos tributos Acolhimento parcial Ausência de notificação expressa visando à desocupação do bem Indenização pela fruição que tem início com a citação válida Por outro lado, são devidos os tributos inerentes ao imóvel durante a ocupação dos réus até a imissão da autora na posse Recurso dos réus, com preliminar de nulidade da sentença, fundada na falta de intimação do advogado indicado Rejeição Não obstante o substabelecimento sem reserva de poderes, o que levou à exclusão do nome do advogado no sistema, o substabelecimento continuou a atuar em nome dos réus, praticando todos os atos processuais, firmando, inclusive, as razões da apelação acolhidas pelo v. Acórdão que anulou a sentença anteriormente proferida Demonstração cabal de que o peticionário

tinha plena ciência das decisões judiciais, ainda que publicadas em nome da colega advogada, tanto que praticou todos os atos processuais posteriores tempestiva e regularmente, vindo a reclamar nulidade somente quando certificada a intempestividade da apresentação do rol de testemunhas Nulidade de algibeira, técnica repudiada pela jurisprudência pátria, por contrariar a boa-fé processual No mérito, a exceção de usucapião não comporta acolhimento Apesar da posse longa de apenas um dos réus, a ocupação ocorreu por meio de invasão, sabedores de que o lote era de propriedade alheia, o que torna ilícito o exercício dos atributos de domínio sobre o bem Posse clandestina e precária, que não se reveste de juridicidade passível de reconhecimento da prescrição aquisitiva, e, portanto, não prevalece sobre a propriedade da autora sobre o imóvel Precedentes deste e. TJSP envolvendo a autora - Sentença reformada em parte Honorários recursais devidos pelos réus PRELIMINAR REJEITADA. RECURSO DA AUTORA PARCIALMENTE PROVIDO E RECURSO DOS RÉUS DESPROVIDO.” (10ª Câmara D. Privado, Apelação cível nº 0016159-11.2012.8.26.0224, Rel.ª Des.ª Ângela Moreno Pacheco de Rezende Lopes, j. 25.02.2025, v.u.);

“APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO REIVINDICATÓRIA. LOTEAMENTO VILA NOVA MAUÁ. SENTENÇA DE PARCIAL PROCEDÊNCIA. RECURSO DAS REQUERIDAS. PRELIMINARES. CERCEAMENTO DE DEFESA NÃO CONFIGURADO. AFASTADA A ALEGAÇÃO DE INCOMPETÊNCIA DE FORO. REGISTROS PÚBLICOS DO IMÓVEL NA COMARCA DE MAUÁ. LEGITIMIDADE ATIVA E INTERESSE DE AGIR EVIDENCIADOS. PROPRIEDADE DO BEM DEMONSTRADA NOS AUTOS. IMÓVEL INDIVIDUALIZADO COM APRESENTAÇÃO DE CÓPIA DA RESPECTIVA MATRÍCULA NO C.R.I. COMPETENTE. DEMONSTRADA A POSSE INJUSTA SOBRE O BEM. EXCEÇÃO DE USUCAPIÃO URBANA. REQUISITOS NÃO PREENCHIDOS. ÁREA REGISTRADA MAIOR QUE 250 M². ART. 183 DA CF E ART. 1.240 DO CC. PEDIDO DE INDENIZAÇÃO POR BENFEITORIAS E ACESSÕES. ACESSO AO IMÓVEL ORIUNDO DE INVASÃO, COM CESSÕES CLANDESTINAS DA POSSE ÀS REQUERIDAS. POSSE INJUSTA. BOA-FÉ NÃO EVIDENCIADA. INCABÍVEL A INDENIZAÇÃO PRETENDIDA. PRECEDENTES DESTES TRIBUNAL. SENTENÇA MANTIDA. APELOS NÃO PROVIDOS.” (9ª Câmara D. Privado, Apelação cível nº 1007844-75.2021.8.26.0348, Rel. Des. Alexandre Lazzarini, j. 25.02.2025, v.u.);

“Ação reivindicatória. Sentença de parcial procedência. Benefício da justiça gratuita concedido aos apelantes. Exceção de usucapião genérica e não respaldada por prova. Abrigos construídos no terreno precários e sem valor econômico. Indenização por benfeitorias indevida. Direito de retenção inexistente. Alegações recursais que não dispensam os apelantes do reembolso do IPTU. Sentença mantida. Recurso desprovido.” (1ª Câmara D. Privado, Apelação cível nº 1043758-63.2016.8.26.0224, Rel. Des. Alexandre Marcondes, j. 28.04.2022, v.u.).

E, por fim, quanto à fixação do ônus de sucumbência, merece reparo na reconvenção, devendo os reconvintes responder pela integralidade das verbas de sucumbência, fixados os honorários advocatícios em prol da parte contrária em 10% sobre o valor atualizado da causa na reconvenção, que remunera condizentemente o trabalho dos patronos, observada a gratuidade judiciária concedida apenas aos corréus recorrentes e a revogação da benesse pela r. sentença com relação aos demais corréus Jaqueline e Wellington.

Desta forma, cumpre a parcial reforma da sentença para julgar improcedente a reconvenção, condenados os reconvintes à integralidade das verbas de sucumbência, fixados os honorários da parte contrária em 10% sobre o valor atualizado da causa na reconvenção e, restando mantido, no mais, o teor da r. sentença atacada, por seus próprios e jurídicos fundamentos.

Ante o exposto, **NEGO PROVIMENTO** ao recurso dos réus e **DOU PROVIMENTO** ao recurso da autora.

ÉLCIO TRUJILLO
Relator
Assinado Digitalmente